

Садретдинов Альберт Аглямович

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ АРЕНДЫ ЗДАНИЙ
И СООРУЖЕНИЙ**

Специальность 12.00.03 – гражданское право;
предпринимательское право; семейное право; международное частное
право

**Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата юридических наук**

Работа выполнена на кафедре гражданского права и процесса
Казанского государственного университета им.В.И.Ульянова-Ленина

Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования.

В ходе экономических реформ в настоящее время намечается тенденция возвращения государства в экономику. Становятся особенно актуальными исследования, предметом которых является эффективность использования государственной собственности.

В этой связи возрастает роль федерального законодательства и федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих функции управления государственной федеральной собственностью. В особенности возросла роль и значение Министерства имущественных отношений Российской Федерации.

Настоящая диссертационная работа посвящена исследованию правоотношений, возникающих в процессе аренды зданий и сооружений, являющихся федеральной государственной собственностью.

В начале 90^х годов, когда проводилась приватизация государственного имущества, одним из наиболее распространенных вариантов приватизации было заключение аренды трудовым коллективом предприятия с последующим выкупом всего имущества, включая здания и сооружения.

В диссертации анализируется законодательство об аренде, исследуются функции и значение Минимущества России как представителя собственника, осуществляющего распоряжение государственным федеральным недвижимым имуществом.

В диссертации поставлена задача проанализировать состояние законодательства об аренде зданий и сооружений, выявить пробелы и

Научный руководитель:

доктор юридических наук,
профессор Фаткудинов З.М.

Официальные оппоненты:

доктор юридических наук,
профессор Зенин И.А.

кандидат юридических наук,
Петрушкин В.А.

Ведущая организация:


Российский государственный торгово-экономический
университет.

Защита диссертации состоится 27 декабря 2002 года в 14:00 часов на заседании диссертационного совета №Д.212.081.13 при Казанском государственном университете по адресу: 420008, г.Казань, ул.Кремлевская, д.18, юридический факультет, ауд.326.

С диссертацией можно ознакомиться в Научной библиотеке им.Н.И. Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан 26 ноября 2002 года.

Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат юридических наук, доцент



А.Р. Каюмова

коллизии в правовом регулировании арендных отношений и определить основные направления развития законодательства в этой сфере.

Состояние научной разработанности темы исследования.

Проблемы распоряжения и управления собственностью поднимались и успешно решались в работах В.К. Андреева, М.И. Брагинского, С.Н. Братуся, И.А. Зенина, О.С. Иоффе, В.П. Мозолина, Ю.К. Толстого, И.Е. Фарбер и других ученых.

Среди исследований, специально посвященных проблемам арендных правоотношений, необходимо отметить работы В.В. Витрянского, С.А. Герасименко, О.М. Козырь, П.В. Крашенинникова, К.И. Скловского, Е.А. Суханова, К.Б. Ярошенко и других. При этом необходимо отметить, что специальных исследований, предметом которых является аренда зданий и сооружений, мало. Значительно больше научных работ посвящено теме регистрации сделок с недвижимостью. Между тем деятельность Министерства имущественных отношений Российской Федерации, а также имеющаяся арбитражная практика рассмотрения споров по заключению и исполнению договоров аренды зданий и сооружений свидетельствуют о необходимости более глубокого исследования проблем в области арендных отношений.

Методологической основой исследования являются системный и функциональный анализ, сочетание исторического и сравнительно-правового методов. Практическая часть диссертации основывается на опыте деятельности Министерства имущественных отношений Российской Федерации и его территориальных органов.

Был проанализирован широкий массив законодательства, регулирующего арендные отношения, в том числе ведомственные нормативно-правовые акты.

Объектом диссертационного исследования являются отношения, возникающие в процессе заключения и исполнения договора аренды зданий (сооружений), являющихся государственной федеральной собственностью.

Предметом исследования является законодательство Российской Федерации, включающее федеральные законы, кодексы, Указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации, а также ведомственные нормативно-правовые акты.

Цель диссертационного исследования состоит в том, чтобы на основе комплексного теоретического и практического изучения законодательства с учетом практики заключения договоров аренды Минимуществом России дать общую характеристику проблемы, выявить и показать роль Минимущества России, определить соответствие действующего законодательства имеющимся потребностям в развитии арендных отношений, а также сформулировать научно обоснованные рекомендации по совершенствованию законодательства, регулирующего аренду зданий (сооружений).

Указанные выше цели предопределили постановку и решение следующих задач:

1. Проведение анализа исторического развития законодательства об аренде в Российской Федерации.

2. Исследование структуры и содержания законодательства Российской Федерации об аренде зданий и сооружений.

3. Характеристика деятельности Министерства имущественных отношений Российской Федерации в регулировании арендных отношений.

4. Оценка эффективности законодательства и договоров аренды зданий и сооружений, являющихся федеральной государственной собственностью, заключаемых Минимуществом России.

5. Анализ содержания договора аренды зданий и определение юридической природы договора аренды зданий (сооружений) с учетом его особенностей.

6. Подготовка предложений по устранению имеющихся пробелов и коллизионных норм в законодательстве об аренде зданий и сооружений, а также формулирование рекомендаций, направленных на усиление роли Минимущества России.

Научная новизна диссертационной работы заключается в том, что в ней исследуется широкий массив нормативных актов, составляющих нормативную базу аренды зданий и сооружений, анализируется деятельность Минимущества России в регулировании арендных отношений, и сформулированы рекомендации по совершенствованию законодательства. В работе содержатся предложения, направленные на укрепление роли Минимущества России при осуществлении им функции контроля за использованием федеральной государственной собственности, а также выработаны рекомендации, касающиеся формы примерных договоров аренды зданий и сооружений. Предлагаются конкретные направления

совершенствования действующего законодательства, регулирующего арендные отношения, а также представлен макет проекта Федерального закона "Об аренде".

Положения, выносимые на защиту.

1. Законодательство Российской Федерации об аренде зданий (сооружений) помимо Гражданского кодекса Российской Федерации и федеральных законов, включает также Указы Президента Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации и ведомственные нормативные акты, среди которых ведущее место занимают распоряжения Минимущества России.

2. Раскрытие роли Минимущества России в правовом регулировании арендных отношений. Обоснование необходимости наделения Минимущества России специальными полномочиями в целях обеспечения сохранности и правомерного использования объектов недвижимого имущества, являющихся государственной федеральной собственностью.

3. Рекомендации по формам договоров, используемых при передаче в аренду зданий (сооружений), относящихся к объектам федеральной собственности. Предлагается внести изменения в действующие формы примерных договоров аренды. В частности, по договору аренды здания, принадлежащего предприятию на праве хозяйственного ведения, арендодателем должно выступать само предприятие. Минимущество России (его территориальные органы) должно давать согласие на передачу здания в аренду. Что касается договора аренды здания, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, то по этому договору в качестве

арендодателя должно выступать Минимущество России, а владелец здания (учреждение) может согласовывать договор аренды.

4.Обоснование предложений о необходимости принятия федерального закона об управлении государственной собственностью на основе анализа деятельности Минимущества России. Потребность в правовой регламентации порядка использования зданий и сооружений, являющихся объектами федеральной государственной собственности и принадлежащими предприятиям на праве хозяйственного ведения, диктует необходимость разработки и принятия федерального закона об управлении федеральной государственной собственностью. В этом законе должны быть закреплены полномочия Минимущества России по управлению и распоряжению объектами недвижимого имущества, относящегося к федеральной собственности. Принятие этого закона позволит решить многие проблемы, как теоретического, так и практического характера. В этом законе, по нашему мнению, должны быть определены виды имущества, относящегося к федеральному государственному имуществу, а также определен конкретный правовой режим каждого вида имущества. Тем самым будет устранено имеющееся противоречие между статьями 305 и 209 Гражданского кодекса, а также устранены пробелы в гражданском законодательстве.

5.Раскрытие содержания договора аренды зданий (сооружений), его особенностей. Обоснование комплексности юридической природы аренды, включающей элементы обязательственного и вещного права. Выявление и анализ проблем, связанных с

государственной регистрацией договора аренды зданий (сооружений).

6.Обоснование необходимости государственной регистрации права Российской Федерации на имущество, составляющее казну Российской Федерации. В соответствии с действующим законодательством правоустанавливающий документ на имущество выдается регистрирующим органом государственным предприятиям, учреждениям, за которыми государственное имущество закреплено на праве хозяйственного ведения и оперативного управления, а также предприятиям, владеющим имуществом на праве частной собственности (свидетельство о праве на имущество). Российская Федерация как субъект гражданских правоотношений (статья 124 Гражданского кодекса), обладающий имуществом казны, не имеет такого правоустанавливающего документа. Представляется, что орган, осуществляющий регистрацию прав на имущество, может выдавать свидетельство на имущество, составляющее казну Российской Федерации. Такое свидетельство может получать Министерство имущественных отношений Российской Федерации, которому делегированы права собственника Правительством России. На основании выданного свидетельства имущество, составляющее казну Российской Федерации, в дальнейшем будет внесено в реестр федеральной государственной собственности.

7.Предложения по совершенствованию действующего законодательства, регулирующего аренду зданий (сооружений), включая некоторые нормы Гражданского кодекса, нормы

Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

8. Обоснование необходимости принятия федерального закона регулирующего арендные отношения. В диссертации обосновывается, что дальнейшее совершенствование правового регулирования зданий и сооружений должно быть в рамках Федерального закона «Об аренде». Иная тенденция развития нормотворчества в рассматриваемой сфере приведет к множественности актов и неоправданному дублированию законодательства.

Прилагается примерная структура проекта Федерального закона "Об аренде".

Первый раздел должен быть посвящен общим положениям об аренде. Его содержание составят статьи, дающие определение аренды с указанием видов (форм) аренды в зависимости от предмета договора. Здесь же представляется необходимым определить перечень нормативных актов, составляющих законодательство об аренде. На наш взгляд, сюда могут войти нормы постановлений Правительства Российской Федерации и нормативные акты Минимущества России, издаваемые им по вопросам аренды зданий (сооружений), относящихся к федеральной собственности.

В общие положения целесообразно включить статьи об арендной плате, об арендодателе, а также о порядке изменения и расторжения договора аренды.

Другие разделы проекта Федерального закона могут включать нормы, раскрывающие порядок заключения договоров аренды

конкретного вида с учетом его особенностей. Несомненно, центральное место в системе этих норм будет принадлежать нормам, регулирующим правоотношения аренды зданий, сооружений и нежилых помещений, с обособлением норм, регламентирующих порядок сдачи в аренду зданий, относящихся к объектам истории и культуры*.

9. Обоснование единого порядка использования денежных средств, поступивших от арендной платы для государственных бюджетных организаций и унитарных предприятий.

10. Обоснование конструкции оценки затрат по улучшению арендованного федерального имущества, по договорам заключенным Минимуществом России и строительными организациями.

Практическая значимость результатов научного исследования обусловлена тем, что содержащиеся в нем выводы и предложения могут быть использованы при разработке нормативных правовых актов по вопросам управления государственной федеральной собственностью и арендных отношений, правового статуса Минимущества России.

Материалы диссертации могут быть использованы при чтении курсов гражданского и предпринимательского права Российской Федерации, а также при подготовке курса "Аренда недвижимого имущества".

Выводы и предложения диссертанта могут найти применение в практической деятельности государственных органов исполнительной власти, прежде всего Минимущества России.

* Подробная структура Федерального закона «Об аренде» приводится в диссертации.

Апробация результатов работы. Положения диссертационного исследования прошли обсуждение на заседании кафедры гражданского права и процесса Казанского государственного университета.

Основные положения и выводы, содержащиеся в диссертации, нашли отражение в шести научных публикациях по теме работы.

Некоторые положения диссертации были освещены на российской научно-практической конференции, посвященной 50-летию восстановления юридического факультета Казанского государственного университета.

Указанные выше задачи обуславливают следующую структуру и содержание диссертационного исследования. Диссертация состоит из трех глав, каждую из которых составляют параграфы.

Первая глава "Законодательство Российской Федерации об аренде зданий и сооружений" состоит из двух параграфов: "История становления и развития законодательства об аренде" и "Структура и содержание законодательства Российской Федерации об аренде зданий и сооружений".

Автор исследует историю становления нормативно-правового регулирования арендных отношений (в то время использовался термин "имущественный найм") в нашей стране, начиная с 20^х годов XX века и заканчивая принятием Гражданского кодекса Российской Федерации 1994 года. В ходе анализа прослеживается преемственность правовых норм, регулирующих арендные отношения, начального периода, когда гражданское законодательство Российской Федерации только формировалось, и современного этапа

развития законодательства. Показаны общие нормы и отличия в правовом регулировании аренды зданий и сооружений на примерах Гражданского кодекса 1922 года, Гражданского кодекса 1964 года, Законодательных актах 1989 – 1991 годов и Гражданского кодекса 1994 года.

В этой главе подробно анализируется структура и содержание действующего законодательства Российской Федерации об аренде зданий и сооружений. В структуре этого законодательства автор выделяет общие и специальные нормативные акты. В число специальных нормативных актов входят нормы параграфа 4 главы 34 Гражданского кодекса Российской Федерации, некоторые постановления Правительства Российской Федерации, принятые по вопросам аренды зданий.

Особое место среди специальных нормативных актов занимают распоряжения Министерства имущественных отношений Российской Федерации, издаваемые по различным вопросам аренды зданий и сооружений, которые являются объектами федеральной государственной собственности. Указанные распоряжения являются обязательными для исполнения всеми предприятиями и организациями, владеющими объектами государственной федеральной собственности на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

Вторая глава "Функции и роль Министерства имущественных отношений Российской Федерации в регулировании арендных отношений" состоит из двух параграфов. В первом параграфе данной главы анализируются нормативные акты,

определяющие правовой статус Минимущества России, которое проводит государственную политику в области приватизации, управления и распоряжения федеральной государственной собственностью. Подробно анализируются функция Минимущества России по заключению договоров аренды зданий и сооружений, являющихся объектами федеральной собственности, а также функция по передаче федерального недвижимого имущества в хозяйственное ведение и оперативное управление юридическим лицам и функция по контролю за использованием по назначению и сохранностью федерального недвижимого имущества, переданного предприятиям и учреждениям (в том числе по договорам аренды).

Отмечается "размытость", нечеткость в определении границ полномочий предприятия и полномочий собственника в лице Минимущества России по распоряжению недвижимым имуществом, закрепленным за предприятием на праве хозяйственного ведения.

Высказывается мнение о переходном характере такой разнovidности вещных прав как право хозяйственного ведения. Показываются недостатки и противоречия этой юридической конструкции, которые не позволяют эффективно использовать федеральную собственность (здания и сооружения).

Несмотря на то, что Минимуществу России делегированы полномочия собственника по распоряжению и управлению государственным недвижимым имуществом (постановление Правительства Российской Федерации от 10.02.1994 №96), в настоящее время Министерство имущественных отношений Российской Федерации не вправе изымать здания и сооружения,

используемые не по назначению предприятиями и организациями, владеющими недвижимым имуществом на праве хозяйственного ведения. Подобные ограничения установлены нормами Гражданского кодекса (статья 295).

Потребность в правовой регламентации порядка использования зданий и сооружений, являющихся объектами федеральной государственной собственности и принадлежащими предприятиям на праве хозяйственного ведения, диктует необходимость разработки и принятия федерального закона об управлении федеральной государственной собственностью. В этом законе, по мнению автора, должны быть закреплены полномочия Минимущества России по управлению и распоряжению объектами недвижимого имущества, относящегося к федеральной собственности.

Во втором параграфе подробно анализируется практика заключения Минимуществом России договоров аренды зданий и сооружений. Дается классификация заключаемых Минимуществом России договоров аренды в зависимости от пределов правомочий юридических лиц, владеющих федеральным недвижимым имуществом (зданиями).

Среди них особую группу составляют договоры аренды зданий, заключаемые предприятиями без участия Минимущества России, поскольку законодательством предоставлено некоторым предприятиям и учреждениям право самостоятельно распоряжаться принадлежащим им на праве хозяйственного ведения или оперативного управления федеральным недвижимым имуществом и получать арендную плату.

Проводится анализ норм законодательных актов, предусматривающих право некоторых предприятий и учреждений самостоятельно заключать договоры аренды зданий и сооружений, и соответствующих норм Гражданского кодекса. В результате проведенного анализа делается вывод о том, что данные законодательные акты не противоречат Гражданскому кодексу; они являются специальными правовыми актами, детализирующими правомочия ряда учреждений по распоряжению государственным недвижимым имуществом (например, высшие учебные заведения вправе выступать арендодателем по договору аренды федерального недвижимого имущества).

В этом разделе проводится подробный анализ примерных форм договоров аренды зданий, которые были утверждены Минимуществом России в свое время и используются на практике и сегодня его территориальными органами, а также всеми предприятиями и учреждениями, владеющими федеральным государственным недвижимым имуществом на праве хозяйственного ведения или оперативного управления. Использование примерных договоров аренды зданий, являющихся федеральной государственной собственностью, позволяет обеспечить единообразие в определении существенных условий договора аренды, прежде всего в определении величины арендной платы.

Предлагается внести изменения в действующие формы примерных договоров аренды, утвержденные Минимуществом России. В частности, по договору аренды здания, принадлежащего предприятию на праве хозяйственного ведения, арендодателем

должно выступать само предприятие. Минимущество России (его территориальные органы) должно давать согласие на передачу здания в аренду. Что касается договора аренды здания, закрепленного за учреждением на праве оперативного управления, то по этому договору в качестве арендодателя должно выступать Минимущество России, а владелец здания (учреждение) может согласовывать договор аренды.

Такой подход наиболее соответствует нормам Гражданского кодекса, определяющим полномочия юридических лиц по распоряжению недвижимым имуществом, закрепленным на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

В целях усиления роли и значения Минимущества России по защите федерального недвижимого имущества от неправомерного и нецелевого использования (в том числе при его аренде) автор предлагает конкретные меры.

Третья глава "Содержание договора аренды зданий и сооружений. Юридическая природа аренды" состоит из двух параграфов. Первый параграф посвящен рассмотрению существенных условий договора аренды зданий и сооружений, которые составляют его содержание.

Подробно рассматривается вопрос о предмете договора аренды, который составляют помимо зданий и сооружений нежилые помещения. В связи с тем, что Гражданский кодекс не содержит норм об аренде нежилых помещений, а Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" включил нежилые помещения в перечень объектов

недвижимости, на практике возникла парадоксальная ситуация, когда регистрации не подлежал договор аренды здания (если срок аренды менее года), но должен был регистрироваться договор аренды нежилого помещения в том же здании. Вносится предложение об устранении данной коллизии между нормами Гражданского кодекса и указанного Федерального закона.

Далее подробно рассматриваются права и обязанности сторон по договору аренды здания. Высказывается предложение о внесении изменений в норму Гражданского кодекса (пункт 1 статьи 621), предоставляющую арендатору преимущественное право на пролонгацию договора аренды: по мнению диссертанта, из этого правила целесообразно сделать исключение в случае аренды зданий, являющихся государственной федеральной собственностью. Иначе могут быть нарушены интересы собственника недвижимого имущества – Российской Федерации.

Подробно рассматривается вопрос о порядке возмещения арендатору сумм, затраченных им на капитальный ремонт арендуемого им помещения. Отмечается, что этот вопрос в Гражданском кодексе и других нормативных актах не отражен. Предлагается решение этого вопроса путем освобождения арендатора от внесения арендных платежей на время проведения им капитального ремонта, т.е. проведение зачета суммы, затраченной на капитальный ремонт в счет арендных платежей.

Детально рассматриваются проблемы, связанные с государственной регистрацией договора аренды здания. Прежде всего, выделяется теоретическая проблема предмета регистрации:

регистрируется ли непосредственно договор аренды здания либо государственной регистрации подлежит право аренды. Эта проблема возникла в результате использования в Гражданском кодексе и Федеральном законе "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" различных терминов. Гражданский кодекс предусматривает государственную регистрацию договора аренды недвижимости (пункт 2 статьи 609) и договора аренды здания (пункт 2 статьи 651). В отличие от Гражданского кодекса в статье 26 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" указывается, что право аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. Указанное противоречие между нормами Гражданского кодекса и Федерального закона о государственной регистрации отмечали многие авторы (В.В.Витрянский, О.М.Козырь, В.А.Белов и другие). До настоящего времени в результате многочисленных дискуссий по данному вопросу не выработана единая позиция. Диссертант аргументирует вывод о том, что государственной регистрации подлежит договор аренды здания. Исходной является статья 433 Гражданского кодекса, в соответствии с которой договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента регистрации, если иное не установлено законом. В данном случае Гражданским кодексом и Федеральным законом о государственной регистрации применительно к договору аренды здания (сооружения) иное не установлено. Следовательно, договор аренды считается заключенным с момента его государственной регистрации. Этот вывод

подтверждается также практикой государственной регистрации, согласно которой факт государственной регистрации договоров аренды здания (сооружения) удостоверяется штампом и регистрационной надписью на оригинале договора. С момента государственной регистрации договор приобретает силу правоустанавливающего документа.

Значительное внимание уделяется вопросу о юридической природе договора аренды здания. По данному вопросу преобладает мнение о том, что право аренды является по своему характеру обязательственным. Вместе с тем, нельзя отрицать наличие вещно-правовых элементов в арендных правоотношениях (это отмечали в своих работах Е.Суханов, Ю.К.Толстой).

В диссертации высказывается мнение о комплексном характере права аренды, сочетающим в себе, с одной стороны, вещно-правовые элементы, с другой стороны, имеющим характеристики обязательственного права.

Изучение юридической природы аренды наряду с такими вещными правами, как сервитуты, является важным и перспективным направлением теоретических правовых исследований.

Во втором параграфе третьей главы вносятся предложения по совершенствованию законодательства в области аренды зданий и сооружений. Одним из наименее урегулированных законодательством вопросов является правовой режим использования объектов незавершенного строительства при их аренде, купле-продаже и т.д. Предлагается при разработке проекта закона об управлении государственной собственностью включить в него

специальный раздел, нормы которого регламентировали бы порядок использования (распоряжения) объектами незавершенного строительства.

Особое внимание уделяется анализу проблем, возникающих при аренде зданий, являющихся памятниками истории и культуры. Важнейшей проблемой является определение собственности (федеральной или муниципальной) на памятники, относящиеся к объектам истории и культуры местного значения. Решение этого вопроса имеет важное значение для определения порядка заключения договора аренды и использования здания-памятника истории и культуры.

В работе аргументируется вывод о том, что здания, являющиеся памятниками истории и культуры местного значения, относятся наряду с памятниками общероссийского значения к объектам федеральной собственности. Автором вносятся предложения по совершенствованию порядка заключения договоров аренды зданий, относящихся к памятникам истории и культуры.

В работе обосновывается вывод о необходимости принятия федерального закона об аренде. В специальные разделы этого закона должны быть обособлены нормы, регулирующие аренду зданий и сооружений, являющихся федеральной собственностью, а также аренду зданий, относящихся к объектам истории и культуры.

Принятие этого закона и других правовых актов должно обеспечить эффективное использование государственного недвижимого имущества.

По теме диссертационного исследования автором опубликованы следующие работы:

1. Существенные условия договора аренды зданий и сооружений // Вестник научных трудов Нижнекамского филиала Московского гуманитарно – экономического института. Выпуск 3. Часть 8. Вопросы права / Отв. ред. П.А. Кабанов. – Нижнекамск: НКФ МГЭИ, 2001г. – 105-113с.

2. Договор аренды в сфере экономики // Экономика, управление и право в условиях переходного периода / Под ред. д.ю.н., проф. З.М. Фаткудинова, к.ю.н., доц. Н.Е. Карягина, к.ю.н., доц. З.А. Ахметьяновой. – Казань: Издательство «Таглимат» Института экономики, управления и права, 2002г. -203-209с.

3. Гражданско – правовые средства регулирования экономики гл. 3 §5 // Экономика, управление и право в условиях переходного периода / Под ред. д.ю.н., проф. З.М.Фаткудинова, к.ю.н., доц. Н.Е. Карягина, к.ю.н., доц. З.А.Ахметьяновой. – Казань: Издательство «Таглимат» Института экономики, управления и права, 2002г. -209-219с.;

4. Структура и содержание законодательства об аренде зданий и сооружений // Сборник аспирантских научных работ юридического факультета КГУ. Выпуск 3. –Казань: Центр инновационных технологий, 2002г. -220-230с.

5. Практика заключения Министерством имущественных отношений Российской Федерации договоров аренды зданий и сооружений §4 гл. 2 // Правовые средства регулирования экономики / Под ред. д.ю.н., проф. З.М. Фаткудинова, к.ю.н., доц. Н.Е. Карягина,

к.ю.н., доц. З.А.Ахметьяновой. – Казань: Издательство «Таглимат» Института экономики, управления и права, 2002г. -93-111с.

6. Пробелы в правовом регулировании аренды объектов недвижимости / Материалы российской научно-практической конференции «50-летие восстановления юридического факультета Казанского государственного университета».- Казань: Издательство КГУ, 2002-0,2 п.л. (в печати).

